

Burgemeester en wethouders
van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 19 januari 2012
ontvangen aanvraag van

Stichting Volkshuisvesting Cronenburgh
GHMM Kwint
Zenegroenkade 4
2015KV HAARLEM

Omgevingsvergunning

voor een omgevingsvergunning voor het vergroten van het bouwvlak t.b.v. een winkeluitbreiding, op de locatie Dennenlaan 126 te ZWANENBURG. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0003351.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- planologisch strijdig gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (uitgebreide procedure). De uitgebreide procedure is van toepassing, omdat één of meerdere van bovenstaande activiteiten genoemd worden in artikel 3.10 Wabo en/of een verklaring van geen bedenkingen is vereist volgens artikel 2.27 Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Planologisch strijdig gebruik (met goede ruimtelijke onderbouwing)

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zwanenburg Midden', omdat de gronden waar het gebruik gesitueerd is, bestemd zijn voor 'Centrumvoorzieningen' zonder bouwmogelijkheden.
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;

- het project geen planologisch kruiselgeval is als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3;
- een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat;
- de ruimtelijke onderbouwing als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, gezien:

Inhoud Wabo-aanvraag

Met het indienen van een omgevingsvergunning voor afwijkend planologisch gebruik verzoekt aanvrager het bouwvlak op het perceel Dennenlaan 126 te Zwanenburg te vergroten. Aanvrager wil de bestaande bebouwing uitbreiden. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten zal later worden ingediend. De voorliggende aanvraag ziet alleen op het opheffen van de planologische strijdigheid.

Toelichting aanvraag

Aanvrager wil de panden Dennenlaan 124 en 126 verhuren aan de Action. Op het huidige distributieterrein van perceel 126 wil hij het pand uitbreiden ten behoeve van winkelruimte en een inpandige laad- en losruimte.

Context

In 2011 heeft aanvrager al aangegeven het pand te willen uitbreiden ten behoeve van de vestiging van detailhandel. Op 28 april 2011 (kenmerk 11.0430260\bp), 14 juli 2011 en 28 juli 2011 (beide met kenmerk 11.034075\obd) is namens het college schriftelijk aangegeven dat de uitbreiding niet past binnen de ruimtelijke uitgangspunten voor het Hart van Zwanenburg. Aangegeven is dat wanneer het Hart van Zwanenburg onverhoopt niet doorgaat, de gewenste uitbreiding onder voorwaarden wel mogelijk is. Feit doet zich nu voor dat de beoogde ontwikkelaar van het centrum zich uit het project heeft teruggetrokken. Reden waarom de aanvraag nu is ingediend.

Uitkomst bestemmingsplantoets

In het bestemmingsplan "Zwanenburg-Midden" zijn de gronden bestemd tot "Centrumvoorzieningen". Detailhandel is toegelaten. Het voornemen is strijdig met het bestemmingsplan omdat de bebouwing is geprojecteerd buiten het bouwvlak. Om het bouwplan mogelijk te maken is het bouwvlak van de bestemming "Centrum" in het voorontwerpbestemmingsplan 'Zwanenburg' vergroot.

Uitkomst beleidstoets

- gezien de ligging van het plangebied in het bestaand bebouwd gebied bestaat er

- geen strijdigheid met het rijks- en provinciaal beleid;
- in het welstandbeleid is aangegeven dat er een beperkt regime geldt. Welstand is als principebesluit akkoord;
- met de vestiging van de Action wordt het winkelaanbod verbreed. In het detailhandelbeleid is aangegeven dat de uitbreidingsruimte in winkelgebied de Kom vooral moet worden aangewend voor het aanbod van niet-dagelijkse goederen;
- het voornemen is niet in overeenstemming met het ontwikkelingskader zoals dit door de raad is vastgesteld;
- de uitbreiding is < 500m², waardoor geen watercompensatie behoeft plaats te vinden;
- de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering;
- gezien de volledige verharding van het huidige terrein, is het aannemelijk dat er geen negatieve effecten op de aanwezige flora en fauna zal plaatsvinden;
- met de uitbreiding van de bebouwing wordt geen geluidgevoelige functie opgericht. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk;
- de uitbreiding heeft een zeer geringe verkeersaantrekkende werking. De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan;
- in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig en vindt er geen vervoer van gevaarlijk stoffen plaats;

Parkeren

In het ruimtelijk programma voor het Hart van Zwanenburg is vastgelegd dat per 100m² bruto vloeroppervlak er 4 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De parkeernorm is overeenkomstig de normen van het Deltaplan Bereikbaarheid. Voor de bestaande situatie wordt er vanuit gegaan dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Aanvrager dient extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de uitbreiding. Deze parkeerplaatsen zullen op het dak van de uitbreiding worden gerealiseerd. De inpandige laad- en losruimte behoeven niet tot het aantal m² bruto vloeroppervlak te worden gerekend. Ook in de huidige situatie is er sprake van een laad- en losruimte.

Planologische en stedenbouwkundige beoordeling

De uitbreiding van het winkelaanbod past binnen het ruimtelijk programma voor het Hart van Zwanenburg. De gewenste expeditiestraat aan de achterzijde van de winkels in winkelcentrum 'De Kom' is door de uitbreiding niet te realiseren. Nu de beoogde ontwikkelaar voor de herontwikkeling van het winkelcentrum zich heeft teruggetrokken, wordt opnieuw naar de ontwikkeling van het centrum gekeken. Het in stand houden van het winkelaanbod in De Kom is echter van belang. De komst van de Action levert hieraan een positieve bijdrage. Dit belang weegt nu zwaarder dan het behoud van ruimte ten behoeve van een expeditiestraat.

Conclusies ruimtelijke beoordeling

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op het afwijkend planologisch gebruik ten behoeve van de vestiging van de Action: het vergroten van het bouwvlak tot 100% van het kadastrale perceel met een toegestane bouwhoogte van maximaal 5 meter met een uitzondering tot 7 meter ten behoeve van de dakopbouw voor de lift. Met de lift kunnen de parkeerplaatsen op het dak worden bereikt.

De gronden waarop de bebouwing is geprojecteerd zijn het bestemmingsplan 'Zwanenburg-Midden' bestemd tot 'Centrumvoorzieningen' zonder bouwmogelijkheden. Voor het gevraagde is geen binnenplanse afwijking mogelijk en het gevraagde past niet in het ontheffingenbeleid. Het plan wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Zwanenburg'.

In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan geldende wet- en regelgeving. Uit de onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen aan dit plan in de weg staan. Het plan is wel in strijd met het ruimtelijk programma voor het Hart van Zwanenburg. Nu de beoogde ontwikkelaar voor de herontwikkeling van het winkelcentrum zich heeft teruggetrokken, wordt echter opnieuw naar de ontwikkeling van het centrum gekeken. Het in stand houden van het winkelaanbod in De Kom is echter van belang. De komst van de Action levert hieraan een positieve bijdrage. Dit belang weegt nu zwaarder dan het behoud van ruimte ten behoeve van een expeditiestraat.

- de gewenste activiteit valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad op 21 oktober 2010 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

Terinzagelegging en bekendmaking

Een omgevingsvergunning waar de uitgebreide procedure voor gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Tussen 11 oktober en 22 november 2012 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Op 21 november 2012 hebben wij van Stichting VvAA Rechtsbijstand, namens hun cliënten E.P. Heeneman en G.P.J.M. Heeneman-Claessens, wonende aan de Dennenlaan 142 te Zwanenburg, zienswijze binnengekregen, die op 21 december 2013 is aangevuld;

Op 13 november 2012 hebben wij van N.A. Noortman, wonende aan de Iepenlaan 117 te Zwanenburg, een zienswijze ontvangen;

Op 14 november 2012 hebben wij van G. van Beem en F. Menssouri, wonende aan de Iepenlaan 121 te Zwanenburg, een zienswijze ontvangen;

Op 6 november 2012 hebben wij een zienswijze ontvangen van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens hun cliënten de heer en mevrouw Heemskerk, wonende aan de Iepenlaan 119 te Zwanenburg;

Op 22 november 2012 hebben wij een zienswijze ontvangen van T.F.M. van Schie en A.W. M. Molenaar, wonende aan de Iepenlaan 123 te Zwanenburg;

Op 22 november 2012 hebben wij een zienswijze ontvangen van de familie Zomer, wonende aan de Iepenlaan 103 te Zwanenburg;

Op 21 november 2012 hebben wij een zienswijze ontvangen van familie van Ommeren, wonende aan de Iepenlaan 115 te Zwanenburg.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

- *Het ontwerpbesluit wordt niet / onvoldoende onderbouwd met onderzoeken naar welstand, verkeersintensiteit, parkeerdruk, waterhuishouding, akoestiek, asbestinventarisatie, luchtkwaliteit en lichthinder. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de parkeerbehoefte niet zal veranderen. Een winkelruimte voor fijne detailhandel heeft een andere parkeerbehoefte dan een distributiecentrum.*

Het ontwerpbesluit is gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing. De activiteit 'bouwen' is geen onderdeel van voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning; voorliggende aanvraag ziet alleen toe op het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening. Daar de activiteit 'bouw' geen onderdeel van de aanvraag uitmaakt, speelt een aspect als 'welstand' geen rol in de beoordeling van voorliggende aanvraag. De verkeersintensiteit en parkeerdruk zijn getoetst aan het Deltaplan bereikbaarheid, of voorliggende aanvraag voldoet aan de opgestelde parkeernorm wordt getoetst als onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw'. Daar de aanvraag toeziet op een uitbreiding van minder dan 500 m², speelt, op basis van de Waterwet, watercompensatie geen rol. De aanvraag ziet niet toe op het realiseren van een geluidgevoelige functie, hierdoor is er op basis van de Wet Geluidhinder, geen noodzaak voor een akoestisch onderzoek. De aanvraag ziet niet toe op de activiteit 'bouw' of 'sloop', maar op de activiteit 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening', een asbestinventarisatie maakt derhalve geen onderdeel uit van dit besluit. Gelet op de beperkte verkeer aantrekkende werking vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor voorliggende aanvraag.

Daarnaast merken wij op dat de aanvraag is gesitueerd binnen de bebouwde kom, wat is aan te merken als een stedelijke omgeving. Een beperkt verlies van vrij uitzicht, privacy, lichttoetreding en/of bewegingsvrijheid in een stedelijke omgeving behoort tot de normale maatschappelijke risico's.

- *Er is onvoldoende getoetst aan het Rijks- en Provinciaal beleid, de detailhandelsvisie en het burendrecht. De conclusie dat er geen strijd is met Rijks- en Provinciaal beleid is voorbarig en wordt niet onderbouwd.*

Gelet op de locatie van voorliggende aanvraag is er geen strijd met Rijks- en of Provinciaal beleid. Detailhandel is, op basis van het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. De strijd met het bestemmingsplan ziet toe op de oppervlakte van de bebouwing, niet op de te realiseren functie.

Het burendrecht is geen overweging van bestuursrechtelijke aard, maar van privaatrechtelijke aard. Het burendrecht is geregeld in boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Voor zover er in het onderhavige geval sprake is van een civielrechtelijke belemmering, staat het verlenen van deze omgevingsvergunning niet in de weg. Indien reclamant van mening is dat door haar burend één van de bepalingen uit het BW overschreden wordt, dan kan zij een civiele procedure starten.

- Het is onduidelijk hoe het college heeft kunnen concluderen dat er een beperkt welstandsregime geldt. De opbouw voor de parkeerlift, met een hoogte van 6,75 meter plus peil, geeft gemakkelijk aanleiding tot het verder doortrekken van de bebouwing op de eerste etage. Tevens heeft de liftopbouw een nadelig effect op het woongenot van reclamanten. Ook bestaat er nog veel onduidelijkheid over het daadwerkelijke bouwplan. De aan het college voorgelegde tekeningen zullen afwijken van de daadwerkelijke bouwplannen. Een parkeerdak past niet binnen het dorps karakter van Zwanenburg. De aanvoerstraat sluit niet aan op de deur voor laden en lossen. Het college heeft de aanvraag niet door welstand laten toetsen.*

Het geldende welstandsregime wordt bepaald aan de hand van de op 18 februari 2010 vastgestelde 'Welstandsnota 2010'. Hierin is aangegeven dat de locatie waarop voorliggende aanvraag toeziet is gelegen binnen een gebied waarvoor een beperkt welstandsregime geldt.

Voorliggende aanvraag betreft een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening. De aanvraag ziet, met andere woorden toe op strijdigheid met de geldende planologische regelgeving. De activiteit 'bouw' is niet in voorliggende omgevingsvergunning aanvraag opgenomen, het daadwerkelijke bouwplan is geen onderdeel van deze aanvraag en is derhalve ook niet beoordeeld. De inrichting van het perceel, inclusief de daarbij behorende bebouwing, is derhalve niet beoordeeld.

- Er wordt voortdurend geschermd met het toekomstige bestemmingsplan 'Zwanenburg'. Daar dit ontwerpbestemmingsplan vanaf 22 november ter inzage ligt hebben reclamanten geen inzage in het ontwerpbestemmingsplan.*

Voorliggende aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en ziet toe op het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening. Het plan is meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Zwanenburg. Het college heeft op 23 april 2013 het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan vastgesteld. Naar verwachting stelt de raad het bestemmingsplan Zwanenburg in juni 2013 vast.

- *Voorliggende aanvraag is in strijd met het ontwerpbestemmingsplan 'Zwanenburg'. In het ontwerp is het betreffende bouwvlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vergroot. De maximale bouwhoogte is 5 meter. In artikel 32 lid e is een afwijkmogelijkheid opgenomen om m.b.t. liftkokers 25% verhoging toe te staan. De liftkoker past, ook met gebruikmaking van de binnenplanse afwijkmogelijkheid, niet binnen de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan.*

Bovengenoemde zienswijze geeft ons aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door aan artikel 32 onder e het volgende toe te voegen: voor het perceel aan de Dennenlaan 126 geldt dat de verhoging van de maximale (bouw)hoogte ten behoeve van de liftkoker maximaal 40% mag bedragen.

- *De ontwikkeling past niet in de uitgangspunten van het Hart van Zwanenburg. Dit is eerder ook door het college bevestigd. Nu een van de beoogde ontwikkelaars zich uit het project heeft teruggetrokken worden deze uitgangspunten direct verlaten. Hierdoor wordt de gewenste ontwikkeling voor de toekomst onmogelijk gemaakt. Het snel afwijken van recent ontwikkelde uitgangspunten dient te worden onderbouwd met een transparante analyse en valide argumenten, welke hier ontbreken.*

Het Ruimtelijk Programma is een vervolgstap van het Ontwikkelingskader Zwanenburg, specifiek gericht op de ontwikkeling in het Hart van Zwanenburg. Het Ruimtelijk Programma beschrijft in hoofdlijnen welke functies in het gebied worden behouden, toegevoegd of verplaatst en geeft stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze ontwikkelingen aan. Het Ruimtelijk Programma staat individuele ontwikkelingen niet in de weg. Individuele ontwikkelingen, zoals de uitbreiding ten behoeve van de Action, is op zich beoordeeld en is getoetst aan onder andere de uitgangspunten van het programma.

- *Er lijkt sprake te zijn van een zekere mate van vooringenomenheid die ten koste gaat van de zorgvuldigheid. Duidelijk is dat de gemeente onvoldoende openheid van zaken geeft en niet transparant is omtrent de toekomstige ontwikkelingen.*

Dit punt van de zienswijze wordt niet objectief onderbouwd. De bewering van reclamant kan dan ook geen reden zijn om een vergunning te weigeren.

- *Er is onvoldoende onderbouwd dat er daadwerkelijk een noodzaak en behoefte bestaat aan de komst van een Action supermarkt op de betreffende locatie. Tevens is de komst van de Action niet gerelateerd aan het overige winkelaanbod in de nabijheid van de Kom en directe omgeving. Er is niet gemotiveerd waarom een vestiging van Action past binnen het Detailhandelbeleid. Action geeft geen kwaliteitsimpuls aan de winkelstand in Zwanenburg. Het college heeft nagelaten om te onderzoeken welke gevolgen de vestiging van Action heeft voor de noodlijdende middenstand in Zwanenburg.*

Het in stand houden van het winkelaanbod in De Kom is van belang. De komst van de Action kan hieraan een positieve bijdrage leveren. Detailhandel is, op basis van het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. De strijd met het bestemmingsplan ziet toe op de oppervlakte van de bebouwing, niet op de te realiseren functie.

- *Het college heeft nagelaten te onderzoeken welke gevolgen de vestiging van Action heeft voor de noodlijdende middenstand in Zwanenburg.*

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de functie detailhandel reeds toegestaan. Het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening, waar voorliggende aanvraag op toeziet, heeft betrekking op het overschrijden van het aanwezige bouwvlak. De functie 'detailhandel' wordt, op basis van artikel 1 van het vigerende bestemmingsplan, omschreven als het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- *Er ontbreekt een cijfermatige onderbouwing waarom de komst van de Action dient te prevaleren boven de realisatie van een expeditiestraat. Er is met het belang van de bewoners en dat van de ondernemers geen, of onvoldoende, rekening gehouden. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen worden beperkt door de voorgenomen verruiming van de bestemming uit de omgevingsvergunning ten gunste van Action.*

Wij willen in overleg met de eigenaren en gebruikers van de panden in het winkelcentrum De Kom komen tot aanpassing en ontwikkeling van het centrum met het Ruimtelijk Programma als uitgangspunt. De eigenaar van het pand aan de Dennenlaan heeft aangegeven niet te willen meewerken aan de sloop van zijn pand ten behoeve van de expeditiestraat. Wij menen dat ondanks dit standpunt uitvoering gegeven kan worden aan het programma.

- *Het uitzicht vanuit de woning van reclamant zal worden beperkt door de opbouw van de uitbreiding.*

De aanvraag is gesitueerd binnen de bebouwde kom, wat is aan te merken als een stedelijke omgeving. Een beperkt verlies van vrij uitzicht, privacy, lichttoetreding en/of bewegingsvrijheid in een stedelijke omgeving behoort tot de normale maatschappelijke risico's.

- *Bij het gebruik van het parkeerdek zullen bezoekers uitzicht hebben over de tuin en de achterzijde van de woning. Hiermee verandert de privacy in negatief opzicht door inkijk.*

De aanvraag is gesitueerd binnen de bebouwde kom, wat is aan te merken als een stedelijke omgeving. Een beperkt verlies van vrij uitzicht, privacy, lichttoetreding en/of bewegingsvrijheid in een stedelijke omgeving behoort tot de normale maatschappelijke risico's.

- *Er is sprake van een andere positie van ontsluiting, welke aanzienlijk dichter bij de woning van reclamant komt te liggen. Tevens zou de zijstraat wel eens geblokkeerd kunnen raken als gevolg van vrachtverkeer met opleggers of dergelijke. Er zou ook gevolg kunnen zijn van een toenemende geluidshinder.*

Voorliggende aanvraag ziet toe op het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening. De daadwerkelijke inrichting van het perceel maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag. Een deel van de zienswijze berust op veronderstellingen en wordt niet objectief onderbouwd.

De Action is conform de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering in te delen als 'detailhandel voor zover n.e.g.' en betreft een categorie 1 bedrijf. De richtafstand tussen een categorie 1 bedrijf en gemengd gebied is 0 meter. Omdat er in de onderhavige situatie sprake is van gemengd gebied hoeven er voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar geen richtafstanden te worden aangehouden.

- *Er wordt ten onrechte gesteld dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het college gaat voorbij aan het feit dat er in de voorziene ontwikkeling op de eerste verdieping wordt geparkeerd. Ook het ongewenst verblijven van personeel op het parkeerdak tijdens pauzes veroorzaakt op die hoogte ongewenste geluidshinder.*

Tevens wordt het laden en lossen van de dubbeldekkertrailers aan de buitenzijde van de aanbouw buiten beschouwing gelaten. Ook het uitrijden van winkelwagens zal geluidshinder veroorzaken, net als het geluid van het scannen van producten bij het afrekenen bij de kassa, dit zal in een ruime straal rond het pand hoorbaar zijn.

Het niet nader onderzoeken van geluidshinder toont aan dat het bestreden ontwerp besluit van het college niet zorgvuldig is voorbereid.

Voorliggende aanvraag ziet niet toe op het realiseren van een geluidsgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk, parkeren op de eerste verdieping maakt hierbij geen verschil. Het ongewenst verblijven van personeel op het parkeerdak tijdens pauzes berust op veronderstellingen en wordt niet objectief onderbouwd.

Met betrekking tot het laden en lossen bepaald de gemeentelijke bouwverordening dat, indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, er in deze behoefte in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Wanneer er een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit 'bouw' wordt aangevraagd wordt er aan bovenstaande bouwverordening getoetst.

Voorliggende aanvraag is gesitueerd binnen de bebouwde kom, de locatie is aan te merken als een stedelijke omgeving. Een beperkte mate van omgevingsgeluiden, zoals het geluid van winkelwagentjes en kassa's behoort tot de normale maatschappelijke risico's.

Volledigheidshalve merken wij op dat e.e.a. wel aan de geldende milieueisen moeten voldoen.

- *Het college stelt dat de Action een slechts zeer geringe verkeer aantrekkende werking heeft. Deze stelling wordt niet onderbouwd. De extra verkeersstromen alsmede het manoeuvreren van dubbeldekker vrachtwagens van Action zullen door de uitbouw meer overlast in de straat veroorzaken en er zullen gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan.*

Of de vestiging van de Action wel of niet mogelijk is hangt niet af van onderzoeken naar het effect op de aanwezige middenstand, de verkeersaantrekkende werking, de verkeersveiligheid, de parkeerdruk, de financiële haalbaarheid en de manier van laden en lossen. De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan betreft de uitbreiding van de oppervlakte van bebouwing en niet te realiseren functie. De last die reclamanten menen te ondervinden van de Action staat hiermee grotendeels los van de beoogde uitbreiding, maar heeft te maken met het feit dat de woning van de reclamanten gelegen is in de nabijheid van winkelcentrum De Kom. Er is per definitie geen sprake van een rustige woonomgeving bij wonen in de nabijheid van een winkelcentrum met voorzieningen zoals detailhandel, dienstverlening, horeca en met de daarbij behorende verkeersbewegingen. Bovendien is er slechts sprake van uitbreiding van bestaande detailhandel met 200 m² bvo. De verkeersaantrekkende werking in verband met de vergroting van de vestiging is verwaarloosbaar.

- *Er is geen rekening gehouden met de reeds in de Kom aanwezige parkeerproblematiek. De stelling dat er voor de bestaande bebouwing voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn gaat niet op.*

In het ruimtelijk programma voor het Hart van Zwanenburg is vastgesteld dat er per 100 m² bruto vloeroppervlakte 4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De parkeernorm is overeenkomstig de normen van het Deltaplan Bereikbaarheid. Aanvrager dient voldoende parkeerplaatsen te realiseren om de aangevraagde uitbreiding mogelijk te maken. De aanvrager dient te voldoen aan het hierboven gestelde, maar is niet verantwoordelijk voor het bieden van een oplossing van al dan niet aanwezige parkeerproblematiek.

- *Er is geen garantie dat het parkeerdek over de rest van het dak wordt uitgebreid. Tevens wordt er een precedent geschapen voor de rest van het gebouw en kan men in een later stadium dus besluiten ook het deel van het pand direct grenzend aan de woning van reclamant te verhogen tot 5 meter.*

De aanvraag wordt beoordeeld zoals deze is ingediend. Voorliggende aanvraag ziet daarbij toe op het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening. Eventuele uitbreidingen in de toekomst worden niet beoordeeld. Mochten er in de toekomst veranderingen / uitbreidingen van de aanvraag nodig zijn, en deze zijn omgevingsvergunningsplichtig, zal die verandering / uitbreiding worden beoordeeld.

- *Wanneer het College tegen het sentiment van de bewoners in toestemming verleent voor het parkeerdak uit onderhavig plan, wordt hiermee een precedent geschapen voor de ontwikkeling van meer parkeerdaken in het dorpscentrum.*

Voorliggend onderdeel van de zienswijze berust op een aanname en wordt niet met feitelijk en objectieve onderbouwingen ondersteund. De bewering van reclamant kan dan ook geen reden zijn om een vergunning te weigeren.

- *Het is onacceptabel dat er geen nadere onderbouwing is gegeven omtrent de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is niet nader gemotiveerd dat de Action op de voorziene locatie verantwoord kan worden geëxploiteerd. In tijden van economische crisis behoort het college zekerheid te hebben of de ontwikkelaar voldoende solvabel en liquide is.*

De financiële uitvoerbaarheid van het plan en de exploitatiewijze worden niet in de besluitvorming meegenomen. Deze zaken zijn geen toetsingskaders met betrekking tot voorliggende aanvraag. De gemeente beoordeelt bij voorliggende aanvraag of er van de geldende planologische regelgeving kan worden afgeweken, niet of de ontwikkelaar solvent is, dan wel op welke wijze de voorziening geëxploiteerd zal worden.

- *Door verlichting op het parkeerdek op de eerste verdieping en de (glazen) liftofbouw zal er lichthinder ontstaan. Op geen enkele wijze is in het plan geborgd dat deze hinder kan worden beperkt, er is zelfs geen aandacht aan besteed hetgeen zeer onzorgvuldig moet worden geacht.*

Zoals hierboven vermeld ziet voorliggende aanvraag alleen toe op het opheffen van planologische strijdigheid. De activiteit 'bouw' is geen onderdeel van deze aanvraag, eventuele lichthinder kan derhalve niet getoetst worden. De activiteit 'bouw' en hieruit voortvloeiende aspecten maken dan ook geen onderdeel van voorliggend besluit uit.

- *Autolichten schijnen straks richting de woning van reclamant, dit zal tot hinder leiden.*

Dit deel van de zienswijze berust op een aanname en is niet objectief onderbouwd. Het al dan niet beschijnen van autolichten kan worden beoordeeld als onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw.

- *Onduidelijk is hoe het college kan stellen dat reclamanten geen inbreuk op privacy zullen ervaren. Dit is ook niet door het college nader gemotiveerd. Doordat auto's op de eerste verdieping zullen parkeren staat vast dat deze direct zicht hebben op het perceel van reclamanten. Tevens bestaat de kans dat het parkeerdak, door het personeel, als dakterras zal worden gebruikt. Tenslotte zal het vrije uitzicht vanaf het perceel ernstig worden verstoord.*

Voorliggende aanvraag is gesitueerd binnen de bebouwde kom, de locatie is aan te merken als een stedelijke omgeving. Een beperkt verlies van vrij uitzicht, privacy, lichttoetreding en / of bewegingsvrijheid in een stedelijke omgeving behoort tot de normale maatschappelijke risico's.

- *Er moet rekening gehouden worden met het gevaar dat auto's op het parkeerdak tegen de balustrade rijden en er doorheen breken. Gezien de bijzondere geringe afstand tot de percelen / opstallen van de omwonenden behoort dit een punt van aandacht te zijn.*

Zoals hierboven vermeld ziet voorliggende aanvraag alleen toe op het opheffen van planologische strijdigheid. De activiteit 'bouw' is geen onderdeel van deze aanvraag, eventuele hinder kan derhalve niet getoetst worden. De activiteit 'bouw' en hieruit voortvloeiende aspecten maken dan ook geen onderdeel van voorliggend besluit uit. Wanneer er een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' wordt aangevraagd dient er te worden voldaan aan het gestelde in het Bouwbesluit.

- *Het plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, waardoor de hemelwaterafvoer wordt verslechterd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt compensatie gevonden in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan. De reeds bestaande wateroverlast zal hierdoor zeker niet worden verminderd.*

De uitbreiding ziet toe op het realiseren van een oppervlakte welke kleiner is dan 500 m², hierdoor hoeft er, op basis van de Waterwet geen watercompensatie plaats te vinden.

- *De nooduitgang aan de achterzijde van het geplande gebouw grenst aan een steeg gelegen achter de woning van reclamant. Deze grond is in eigendom van reclamant, waarbij de burens recht van overpad hebben. De vrees is gerechtvaardigd dat in de pauzes rokend en koffiedrinkend personeel gebruik zal maken van onze steeg. Deze steeg wordt dagelijks door reclamant gebruikt en zij achten het niet wenselijk om andere mensen dan burens, welke het recht van overpad genieten, tegen het lijf te lopen. Deze kans is groot omdat de nooduitgang recht tegenover de tuin van reclamant komt. Bovendien vreest reclamant dat de nooduitgang bij warm weer open zal staan voor bijvoorbeeld frisse lucht.*

Dit deel van de zienswijze berust op een aanname en is niet objectief onderbouwd. De bewering van reclamant kan dan ook geen reden zijn om een vergunning te weigeren.

Volledigheidshalve merken wij hier op dat voorliggende aanvraag toeziet op het handelen in strijd met regels met ruimtelijke ordening. Bouwkundige onderdelen, zoals de locatie van een nooduitgang, maken geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag.

- *Het is onduidelijk of er is voldaan aan de afstanden die ingevolge de bedrijven en milieuzonering van de VNG-brochure worden gesteld. Ten onrechte is er door het college geen rekening mee gehouden dat door de geplande uitbouw de bedrijfsactiviteiten zich juist deels buiten het perceel van Action zullen verplaatsen.*

De Action is conform de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering in te delen als 'detailhandel voor zover n.e.g.' en betreft een categorie 1 bedrijf. De richtafstand tussen een categorie 1 bedrijf en gemengd gebied is 0 meter. Omdat er in de onderhavige situatie sprake is van gemengd gebied hoeven er voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar geen richtafstanden te worden aangehouden.

- *Reclamant vreest dat de woning door de komst van het huidige aangevraagde bouwplan in waarde daalt. Met juridische ondersteuning wordt bepaald hoe een planschadeclaim kan worden ingediend.*

Dit deel van de zienswijze berust op een aannname en is niet objectief onderbouwd. De bewering van reclamant kan dan ook geen reden zijn om een vergunning te weigeren.

Ten overvloede merken wij op dat een aanvraag om tegemoetkoming in schade (planschade) binnen 5 jaar na het onherroepelijke besluit ingediend moet te worden. Hierbij dient de aanvrager zijn aanvraag te motiveren en de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te onderbouwen.

- *Er is onduidelijkheid over de locatie van de entree van de winkel.*

De aanvraag wordt beoordeeld naar aanleiding van de ingediende stukken. De omgevingsvergunning heeft betrekking op de ingediende stukken. Hierbij wordt de opmerking geplaatst dat voorliggende vergunning toeziet op het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening en niet op de activiteit bouw. Voorliggende omgevingsvergunning ziet met andere woorden toe op het gebruiken van gronden.

- *Opmerkelijk is dat het elektriciteitshuisje, gelegen bij het perceel van reclamanten, en de leidingen die daar naar toe lopen niet door het college in ogenschouw is genomen. Bij calamiteit kan de transformator niet meer vanaf het parkeerterrein van Dennenlaan 126 bereikt worden.*

Zoals hierboven vermeld ziet voorliggende aanvraag alleen toe op het opheffen van planologische strijdigheid. De daadwerkelijke indeling van het terrein is geen onderdeel van deze aanvraag.

Deze zienswijze(n) hebben niet geleid tot wijziging van het besluit.

Dit besluit wordt op 12 juni 2013 gepubliceerd in het Witte Weekblad en de Staatscourant .
Dit besluit treedt in werking 6 weken **en één dag** na publicatie, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Hoofddorp, 12 juni 2013

verzonden, 12 juni 2013

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de gemeentesecretaris,
voor deze,
de teammanager Vergunningen A,


plv. E.J. Mollenbrok
J. Offerman

Bijlagen

- aanvraagformulier
- gewaarmerkte tekeningen
- rapportages

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, p/a Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. U kunt – met DigiD – ook digitaal beroep indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage. Een voorlopige voorziening kunt u – met DigiD – ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Overige toestemmingen en voorzieningen

- Deze omgevingsvergunning is slechts verleend voor de activiteiten die genoemd zijn in het besluit. Mogelijk heeft u nog andere toestemmingen nodig voordat u start met uw project. Denkt u daarbij aan de volgende toestemmingen:
- Als bij slopen van een bouwwerk meer dan 10 m3 sloopafval vrijkomt, of als het bouwwerk asbest bevat is een melding slopen nodig;
- Voor het aanleggen van een uitrit naar een (openbare) weg heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'maken van een uitweg'.
- Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig;
- Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop deze betrekking heeft. De vergunninghouder moet ons ten minste een maand van te voren melden dat een andere persoon het vergunde project zal gaan uitvoeren.
Hiervoor hebben wij de volgende gegevens nodig:
 - o Naam en adres van de vergunninghouder
 - o Nummer van deze omgevingsvergunning
 - o Naam en adres bedrijf en naam contactpersoon en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden
 - o Beoogd tijdstip dat de omgevingsvergunning geldt voor bovengenoemd persoon. (artikel 2.25 Wabo en artikel 4.8 Bor)

BESLUIT LEGES:

Ingevolge Titel 2 van de "Legesverordening 2012" (12-0e wijziging) van deze gemeente bent u, voor het in behandeling nemen van deze omgevingsvergunning leges verschuldigd.

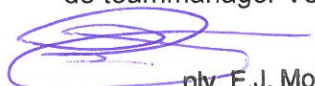
De factuur zullen wij u apart toezenden.

Totaal van de leges is: € 5.000,00

Verschuldigde leges zijn: € 5.000,00

Hoofddorp,
verzonden, 12 JUNI 2013

Hoogachtend,
de gemeentesecretaris,
namens deze,
de clustermanager Dienstverlening,
voor deze,
de teammanager Vergunningen A,



plv. E.J. Mollenbrok
J. Offerman

Bezwaar tegen leges

U kunt binnen zes weken, na de dag van verzending van het legesbesluit, bezwaar indienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Haarlemmermeer. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, het belastingjaar, het nummer van de aanslag en de gronden van het bezwaar. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op. U kunt het bezwaar richten aan de heffingsambtenaar van de gemeente Haarlemmermeer, postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd

artikel 2.3.8.3: € 5.000,00 kostenplaats: 93681010

Planologisch strijdig gebruik waarbij geen sprake is van
bouwactiviteit: buitenplanse afwijking